

南都物业服务集团股份有限公司

对外投资公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 投资标的名称：杭州运河辰景物业管理服务有限公司
- 投资金额：400 万元人民币
- 特别风险提示：新公司设立后，存在一定的政策、管理和市场风险。

一、对外投资概述

南都物业服务集团股份有限公司（以下简称“南都物业”或“公司”）为夯实全业态物业服务基础，布局文旅类细分领域，提升城市空间运营服务水平，与杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司（以下简称“运河集团”）、杭州旅游集团有限公司（以下简称“杭州旅游集团”）共同投资设立杭州运河辰景物业管理服务有限公司（以下简称“目标公司”），注册资本为 1,000 万元人民币。

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《董事会议事规则》及公司《章程》等相关规定，本次对外投资事项在董事长审议批准权限范围内，无需提交公司董事会、股东大会审议。

本次对外投资不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、投资主体基本情况

目标公司的投资主体为南都物业、运河集团、杭州旅游集团，公司注册资本为 1,000 万元人民币，南都物业以现金出资人民币 400 万元，占注册资本的 40%；运河集团以现金出资人民币 390 万元，占注册资本的 39%；杭州旅游集团以现金

出资人民币 210 万元，占注册资本的 21%。

(一) 南都物业服务集团股份有限公司

- 1、统一社会信用代码：91330000142924946H
- 2、类型：其他股份有限公司(上市)
- 3、住所：杭州市西湖区紫荆花路 2 号联合大厦 A 幢 1 单元 10 楼
- 4、法定代表人：韩芳
- 5、注册资本：13412.699 万人民币
- 6、成立日期：1994 年 04 月 13 日

7、经营范围：一般项目：物业管理；酒店管理；城乡市容管理；市政设施管理；城市绿化管理；餐饮管理；停车场服务；家政服务；园区管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；航空运营支持服务；航空商务服务；房地产咨询；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；礼仪服务；包装服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程施工；住宅水电安装维护服务；家具安装和维修服务；家用电器安装服务；日用电器修理；水利相关咨询服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；建筑装饰材料销售；安防设备销售；五金产品零售；文具用品零售；家具销售；家用电器销售；日用百货销售；农副产品销售；服装服饰零售；厨具卫具及日用杂品零售；办公设备销售；劳动保护用品销售(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；各类工程建设活动；建设工程设计；住宅室内装饰装修(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

(二) 杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司

- 1、统一社会信用代码：91330100749468780B
- 2、类型：其他有限责任公司
- 3、住所：浙江省杭州市江干区天城路 85 号
- 4、法定代表人：陆晓亮
- 5、注册资本：500000 万人民币
- 6、成立日期：2003 年 12 月 19 日
- 7、经营范围：服务：京杭运河（杭州段）及两岸工程建设、开发、经营、

管理。 服务：国内广告的设计、制作、代理、技术咨询与成果转让。

（三）杭州旅游集团有限公司

- 1、统一社会信用代码：91330100MA2GMMWN7P
- 2、类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 3、住所：浙江省杭州市西湖区曲院风荷福井园 36 号房间
- 4、法定代表人：叶波
- 5、注册资本：5000 万人民币
- 6、成立日期：2019 年 05 月 29 日

7、经营范围：服务：旅游服务，旅游信息咨询，成年人的非证书劳动职业技能培训；批发、零售：工艺美术品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

三、目标公司基本情况

（一）目标公司名称：杭州运河辰景物业管理服务有限公司

（二）注册资本：1,000 万元人民币

（三）出资方式：货币出资

（四）经营范围：一般项目：物业管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；酒店管理；医院管理；品牌管理；餐饮管理；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；劳务服务（不含劳务派遣）；停车场服务；建筑物清洁服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；住宅水电安装维护服务；家用电器安装服务；水利相关咨询服务；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业管理咨询；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；房地产经纪；房地产咨询；组织文化艺术交流活动；会议及展览服务；礼仪服务；包装服务；家具安装和维修服务；日用电器修理；装卸搬运；广告制作；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；安防设备销售；建筑装饰材料销售；农副产品销售；电子产品销售；办公设备销售；办公用品销售；日用百货销售；五金产品零售；服装服饰零售；家具销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：高危险性体育运动（游泳）；城市生活垃圾经营性服务；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目

以审批结果为准)。

四、对外投资协议的主要内容

甲方：杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司

乙方：杭州旅游集团有限公司

丙方：南都物业服务集团股份有限公司

(一) 目标公司的股东及股权结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	出资比例 (%)
1	南都物业服务集团股份有限公司	400	40%
2	杭州市运河综合保护开发建设集团有限责任公司	390	39%
3	杭州旅游集团有限公司	210	21%
	合计	1,000	100%

(二) 法人治理结构和公司经营

1、公司设董事会，董事会由 5 名董事组成，其中甲方委派 2 名，乙方委派 1 名，丙方委派 2 名；公司董事长由甲方委派的董事担任，由董事会选举产生，董事长任公司法定代表人。

2、公司不设监事会，设监事 2 名，由甲方和乙方各委派 1 名。

3、董事、监事的任期均为三年，可连选连任。

4、公司经理、财务总监、会计及其他高级管理人员由股东推荐，董事会任命。公司的股东会召开、表决方式、股东会职权，董事会职权、表决方式，监事职权等，除本协议另有约定的，以公司章程规定为准。

5、股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，公司对外担保或对股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为以及公司资产抵押、质押的行为，必须经全体股东一致通过；其他表决事项需经出席全体股东所持表决权过半数通过，但股东会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的出资额不计入有效表决总数。

6、公司设置总经理一名，由丙方提名，经董事会审议决定。公司设置副总经理 2 名，由甲方和丙方各提名 1 名，由董事会任命；设置财务总监 1 名，由甲方提名，由董事会任命；公司出纳，由丙方提名的总经理任命。公司的财务专用

章、法人章按财务管理规定，分别由财务负责人和出纳保管，公司公章、合同专用章等由公司行政综合部负责保管，出资各方均不得擅自挂失或更换。

五、对外投资对上市公司的影响

运河集团是杭州市政府直属国有企业，是一家以旅游休闲、文化创意等现代服务业为主，经市政府授权从事京杭大运河（杭州段）综合保护开发工作，集建设、投资、置业、经营、管理为一体的具有一定品牌和实力的综合性实业公司，多年发展形成了三街四园、商业综合体、安置房等存量物业资源，以及夏衍历史街区、大城北十大重点项目等在建或规划谋划项目；杭州旅游集团是杭州市属第一家国有资本投资运营公司的全资子公司，功能定位于文旅板块的改革发展，改善国有资本配置效率和运营质量。

基于运河集团、杭州旅游集团丰富的项目资源及相关产业优势，以及公司多年来积累的城市空间运营服务能力，在优势互补、共同发展的原则下，三方共同打造定位于聚焦商业办公、文化旅游等物业的高端运营服务商，以商业、办公、文化、旅游等综合性业态的管理服务为主，适当兼顾高端品质住宅业态，实现国有资产增值，成为细分物业管理市场的行业领先企业，进一步强化公司“城市空间运营+智慧场景服务”的物业服务品牌发展战略。本次对外投资行为不存在损害上市公司及股东利益的情形。

六、对外投资的风险分析

本次投资因存在政府政策、管理、市场情况变化等不确定因素，从而导致标的公司预期收益存在不确定性，具有一定的政策、管理和市场风险。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

南都物业服务集团股份有限公司

董事会

2020年9月19日